
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 2435/2017
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Caterina Trentini
FOTOGRAFIE INTERNO ED ESTERNO DEL LOTTO
LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Ripamonti n. 244
Appartamento al piano 2° (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Studio omissis
Telefono omissis
Email: omissis.it
Pec omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Ripamonti n. 244

Categoria: **A4** [Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 608, particella 231, subalterno 11**

Stato occupativo

Nel corso dei sopralluoghi l'unità immobiliare è risultata occupata dai Sig.ri Omissis(debitori esecutati) e dal Sig. Omissis.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 162.552,00**

LOTTO UNICO**BENI IN MILANO - VIA RIPAMONTI N. 244**

Appartamento al piano 2° (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Ripamonti n. 244, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis**, nato in ECUADOR il 18/01/1970, c.f. OMISSIS, celibe all'atto di acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis**, nata in ECUADOR il 03/10/1975, c.f. OMISSIS, nubile all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Di certificati contestuali di residenza e stato di famiglia richiesti dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisiti in data 28.05.2020, i Sig.ri **Omissis** (debitori esecutati) risultano essere rispettivamente di stato celibe e nubile, residenti in Milano presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Ripamonti 244; la famiglia anagrafica è composta oltre che dagli stessi debitori da **Omissis** nato il 28.04.1995.

(all. 01- *Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis)*; all. 02 – *Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis)*)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/2**;

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **1/2**.

Dati identificativi: **foglio 608, particella 231, subalterno 11.**

Dati classamento: **cat. A/4**, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 54 m², totale escluse aree scoperte 53 m² rendita Euro 444,15

Indirizzo: Comune di Milano, Via Giuseppe Ripamonti n. 244, piano 2-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dall' 08/11/2001 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2001 protocollo n. 1024668 in atti dal 08/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47913.1/2001);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2000 derivante da: VARIAZIONE del 09/10/2000 protocollo n. 57248 in atti dal 09/10/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 57787.1/2000);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanizzato derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Dell'appartamento: vano scala comune, appartamento al sub. 14, via Ripamonti, appartamento al sub. 12;

Del vano cantina: cantina n.13, terrapieno verso via Ripamonti, cantina n.8, corrido comune d'accesso.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - Videomapa/estratto di mappa)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo.

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 50 mt. circa dal tram - linea 24.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5 Km dallo svincolo dell'autostrada A1 e della tangenziale Est di Milano (A51).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è costituito da 6 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine; il piano terra dell'edificio risulta destinato ad attività commerciali. Lo stabile è accessibile da Via Ripamonti per mezzo di portone in legno con doppia anta a battente; dall'atrio condominiale si raggiunge il vano scala comune che consente di accedere ai ballatoi di distribuzione esterni che distribuiscono le unità immobiliari ai diversi piani. Ogni ballatoio è accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta in ferro e vetri. Si rileva presenza di ascensore esterno accessibile dal cortile comune del fabbricato.

Nel corso del 2021 sono state effettuate opere di manutenzione straordinaria che riguardano la facciata del fabbricato.

- struttura: muratura portante;
- copertura a falde con manto in tegole;
- solai in laterocemento;
- balconi: sul fronte principale, a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in parte in muratura ed in parte in ferro; sul fronte interno ballatoi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: facciata rivolta su Via Ripamonti intonacata e tinteggiata con piano terra in cemento decorativo lavorato a fasce orizzontali; facciata interna intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale: portone in legno con doppia anta a battente ed apertura manuale;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore esterno: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1967.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Ripamonti 244, consistente in appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) composto da cucina, bagno, soggiorno e una camera oltre a cantina posta al piano interrato.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a Est e ad Ovest;
- porta di accesso: in legno a doppia anta;
- infissi esterni: in legno naturale con vetro singolo originali dell'epoca;
- sistema di oscuramento: persiane esterne con ante a battente in cucina, con ante scorrevoli in camera;
- porte interne: tipo a battente in legno verniciato originali dell'epoca di costruzione;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica in bagno e nella parte retrospensili del locale cucina;
- pavimenti: in parte in ceramica ed in parte in parquet;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo, con termosifoni in alluminio e caldaietta murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale sopra descritta;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet doccia e lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 3,08;
- condizioni generali: sufficienti.

Cantina

Il vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posto al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno con anta a battente. L'interno si presenta completamente ingombro di vecchie suppellettili e vecchi arredi.

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: calcestruzzo
- pareti: in calcestruzzo in intonacate;
- altezza dei locali: h. mt. 1,75 circa.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: no.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

La scrivente segnala di aver eseguito un primo accesso presso l'unità immobiliare in oggetto in data 5.12.2023. La scrivente, unitamente al custode giudiziario dott.ssa Omissis, è stata ricevuta dal Sig. Omissis (debitore) alla presenza del legale di quest'ultimo, Omissis. I Signori Omissis risultano residenti presso il bene oggetto di procedura esecutiva insieme al Sig. Omissis.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.
(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2))

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti e successiva integrazione, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio, che fa stato fino al 13.12.2017 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 08*) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*) e valide fino al 27.07.2021, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis.

In forza di acquisto a rogito del Notaio Omissis di Milano in data 04.08.2004 n. 157119/26760 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 6.08.2004 ai nn. 61991/35462 a carico di Omissis nato in Perù il 27.03.1967.

(*all. 08 - Atto di provenienza*)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 7.11.2001 al 06.08.2004

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 7.11.2001 n. 78727 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 20.11.2001 ai nn. 73391/50272.

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 22.06.2000 al 20.11.2001

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 22.06.2000 n. 77461/11388 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 19.07.2000 ai nn. 38865/25884.

Proprietà per 1/2 di Omissis

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 22.06.2000 al 19.07.2000

In forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra Omissis, deceduta il 20.04.1980 – Dichiarazione di successione registrata a Milano in data 16.10.1980 rep. nn. 6772/309-76 bis trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 13.03.1982 ai nn. 9194/7258.

N.B.: Come indicato nell'integrazione alla certificazione notarile in atti e come da risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, relativamente alla denuncia di successione di cui sopra risulta:

- Accettazione tacita d'eredità trascritta in data 13.12.2017 rep. nn. 88473/60232

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti e successiva integrazione, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio, che fa stato fino al 13.12.2017 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 08*) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*) e valide fino al 27.07.2021, risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate

- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 6.08.2004 ai nn.61992/14508 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Omissis in data 4.08.2004 rep. 157120/26721 a favore di Omissis con sede in Milano, c.f. 00715120150 contro Omissis e Omissis.
 Importo ipoteca € 350.000,00 di cui € 175.000,00 di capitale.
 Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 20.10.2017 rep. 38127 trascritto il 6.11.2017 ai nn. 77987/52995 contro Omissis per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno in favore di Omissis con sede in Milano, c.f. 00103200762.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per immobile e sui nominativi dei debitori (all. 09,) valida fino al 27.07.2021 e rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 – CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Omissis con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 46.9100

6.1 Spese di gestione condominiale aggiornate al 20.12.2023

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.200,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di aggiornamento della perizia: € 2.784,89

di cui:

Euro 1.340,85 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2021/2022 ed

Euro 1.444,04 relativi al consuntivo (ancora da approvare) della gestione 2022/2023.

N.B.: nella comunicazione ricevuta dall'amministrazione dello stabile si precisa che, a carico dei debitori, esiste un debito complessivo relativo alle spese di gestione ordinaria dell'u.i. pari a Euro 11.303,76.

Spese straordinarie già deliberate:

Euro 1.158,83 relativi alla gestione straordinaria per il rifacimento del tetto ed

Euro 960,80 relativi alla gestione straordinaria per il rifacimento delle facciate (Bonus 90%).

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

CIS (Certificato di Idoneità Statica)

il CIS per lo stabile di Via Ripamonti n. 244 è stato emesso in data 30.07.2021 con validità di 2 anni ed estendibile ai successivi 13 ottemperando alle prescrizioni riportate nella relazione, sempreché non si intervenga sull'impianto strutturale con modifiche sostanziali e non siano modificate le attuali condizioni di carico statico.

Al capitolo 7 del CIS – Giudizio finale sul certificato si precisa che il medesimo viene rilasciato con:

- **esito positivo con prescrizioni (su elementi secondari;**
- **positivo con limitazioni d'Uso e Prescrizioni**

..." la prescrizione indicata nella tabella con i giudizi è dovuta al fatto che, seppur effettuata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Milano (per verificare la presenza o meno di documenti progettuali o eventuali pratiche relative all'edificio contenuti/e nel Fascicolo del fabbricato), tale richiesta non è stata evasa per tempo dallo stesso Comune. In assenza del suddetto accesso al Comune (convocazione presso gli Uffici di competenza) non è possibile esprimersi sulla presenza o meno di documentazione storica e/o su eventuali modifiche alla iniziale configurazione del fabbricato.

*Pertanto, nel caso specifico, pur non rilevandosi anomalie strutturali, **si prescrive** di:*

- *Visionare la facciata lungo via Ripamonti una volta conclusi i lavori di manutenzione delle finiture esterne;*
- *Valutare che le fessure presenti all'intradosso delle scale interessino solo lo strato superficiale della finestra e si produca relativa documentazione;*
- *Ripristinare lo stato di finitura presente all'intradosso dei ballatoi sulla facciata esposta ad ovest.*

*allo stesso tempo, **si richiede**:*

- *all'amministrazione di condominio, copia della documentazione relativa al recupero del sottotetto a fini abitativi realizzato negli anni 2000;*

Ai fini dell'emissione del CIS finale, nel biennio di prescrizione, si rimane in attesa di ricevere dal Comune di Milano la convocazione, presso gli Uffici competenti, per consultare **la documentazione storica** del fabbricato (a seguito di richiesta di Accesso agli Atti a nome della soc. Omissis), ciò anche al fine di poter emettere un giudizio finale rispondendo in maniera univoca e definitiva ai punti 1.1, 1.2 e 1.5 della Check List nonché compilare (sempre in maniera univoca e definitiva) la Scheda di Livello 1 dell'Allegato 4. Per tale motivo, pur non rilevando anomalie delle strutture portanti, anche lato strutture, vi è la prescrizione del punto 1.3."

(all. 10 - Estratto conto spese condominiali aggiornato al 20.12.2023; Reg. di Cond. Via Ripamonti 244; CIS emesso in data 31.07.2021).

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è antecedente al 1967, presumibilmente realizzato nel primo decennio del 1900.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC - tessuto urbano di recente formazione" oltre a "tessuto di rinnovamento urbano" e risulta

conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta segnala che aveva richiesto visura del fascicolo edilizio presso il SUE del Comune di Milano in data 11.06.2018 P-G- 256321/2018 Prog. 19979/2018. A seguito di provvedimento di sospensione della procedura esecutiva in oggetto, emesso dal G.E. in data 20.07.2018, la scrivente non aveva effettuato la visura dei fascicoli richiesti né aveva ricevuto alcuna comunicazione dall'ufficio tecnico preposto.

(all. 11 – Richiesta accesso atti dell' 11.06.2018 PG 235621/2018)

Successivamente alla riassunzione della procedura esecutiva del 17.01.2020, la scrivente ha inoltrato nuova richiesta di accesso agli atti edilizi al Sue del Comune di Milano in data 12.06.2020 mediante PEC, richiesta protocollata dall'ufficio con Progress. N. 11384/2020 - PG 246506/2020 dell' 8.07.2020, con la quale richiedeva le medesime P.E. già contenute nella precedente richiesta dell' 11.06.2018.

(all. 12 – Richiesta accesso atti del 12.06.2020 PG 246506/2020)

In data 13.10.2020 la sottoscritta riceveva comunicazione dal SUE del Comune di Milano in risposta alla richiesta atti protocollata l'11.06.2018 con la quale si comunicava che “*dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti richiesti risultano irreperibili*”.

(all. 13 – Lettera d'irreperibilità del fascicolo edilizio relativa alla richiesta accesso atti dell' 11.06.2018)

In data 24.11.2020 la scrivente riceveva ulteriore comunicazione in risposta alla nuova richiesta d'accesso atti PG 246506/2020 con la quale si precisava che gli atti originali relativi al fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risultano depositati con atti “STRADA VIGENTINA 50/52 – Cartella 991 – P.G. 121913 Anno 1925” presso l'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco – Biblioteca Trivulziana, cui la sottoscritta inoltrava richiesta di accesso atti in data 25.11.2020.

In data 15.12.2020 la sottoscritta riceveva comunicazione dall'Archivio Storico con la quale veniva informata che gli atti richiesti, seppur inerenti il fabbricato di Via Ripamonti 244, riguardano solo l'ampliamento del lato sinistro dell'edificio. La parte restante risulta costruita nel comune di Vigentino e gli atti di fabbrica si possono considerare irreperibili. Nella comunicazione si precisa altresì che “*la documentazione dei comuni aggregati con Regio Decreto n. 1912 del 2 settembre 1923 non è mai pervenuta presso questo archivio storico civico e probabilmente andata perduta durante l'ultimo conflitto mondiale. In conclusione, la documentazione originale ed inerente nel dettaglio i dati catastali FOGLIO 608 - PART. PART. 231 SUB. 11 non risulta presente in questo archivio storico civico e quindi da considerarsi irreperibile.*”

(all. 14 – Comunicazione archivio storico per irreperibilità atti di fabbrica)

La scrivente ha richiesto inoltre mediante PEC in data 29.12.2020 visura del fascicolo edilizio presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano protocollata in data 7.01.2020 n.7690 ed in data 29.03.2021 ha effettuato visura presso gli Uffici in Milano Via Edolo 19.

Nella richiesta si chiedeva di prendere visione di “**Concessione in sanatoria N. 351 del 19.05.2000 atti 9.014.16/19.772/99 PG**” come da estremi riportati nell'atto di provenienza del bene.

Nel corso della visura la scrivente ha appurato che la pratica edilizia richiesta riguarda bene estraneo, sito in Milano Via Ripamonti 201 ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Milano al fg. 608, mapp. 123, sub. 11.

(all. 15 – Richiesta accesso atti Ufficio Condono)

7.2 Conformità edilizia

La sottoscritta, in considerazione dell'irreperibilità dei fascicoli edilizi richiesti, ritiene di non potersi esprimere in merito alla conformità edilizia del bene.

Riguardo alle difformità riscontrate nel corso dei sopralluoghi la scrivente si è basata su quanto rappresentato nella planimetria catastale, presentata in data 9.10.2000.

Si consiglia il futuro eventuale aggiudicatario di ripresentare (mediante ausilio di tecnico professionista) istanza di accesso agli atti, che potrebbero essere in futuro resi disponibili dal preposto ufficio del Comune di Milano, al fine di chiarire la regolarità e la conformità edilizia ed urbanistica del bene staggito; in caso di manifesta ed acclarata verifica della carenza di conformità, dovrà provvedere a far redigere la pratica edilizia in sanatoria da tecnico abilitato con costi ed oneri (sanzione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) da verificare presso i competenti uffici. In merito alla mancata verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare sub. 11, la sottoscritta applicherà un coefficiente di decremento del valore pari al 3% (oltre al 5% applicato di prassi, come richiesto dalla Sezione).

In merito al divisorio esistente nel locale soggiorno (adibito a seconda camera da letto), si rileva che esso è costituito da pannello in cartongesso e quindi "in precario", assimilabile ad elemento d'arredo.

Si precisa che tale elemento non dovrebbe inficiare la superficie minima del locale e i rapporti areoilluminanti, come regolamentati dal R.E, ma è privo dell'infisso e pertanto, se andrà mantenuto, dovrà essere modificato ed integrato con porta d'accesso alla cameretta.

Costi presunti per eventuale rimozione della parte in cartongesso, a corpo Euro 300,00.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 9.10.2000. In particolare:

- formazione di divisorio in cartongesso nel locale soggiorno, per la formazione di seconda camera.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna (se parete in precario mantenuto dal futuro aggiudicatario e regolarizzato con porta d'accesso alla camera).

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E dell' 1 febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

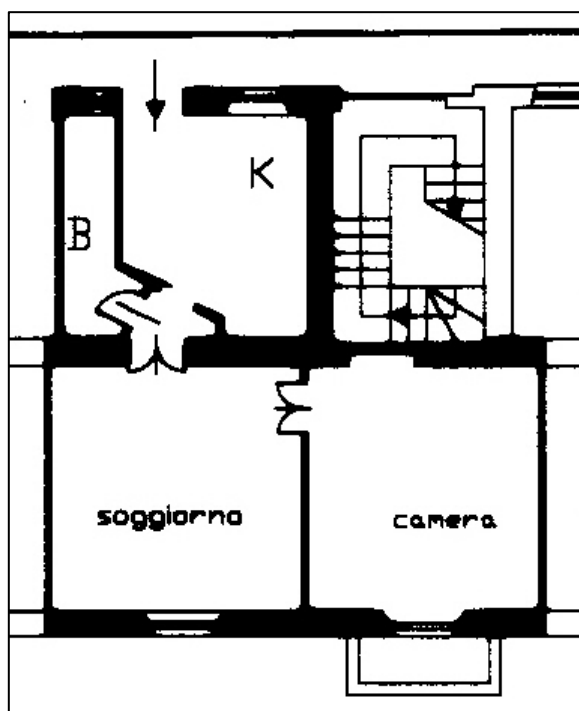


Fig. 1 - Planimetria catastale presentata il 9.10.2000

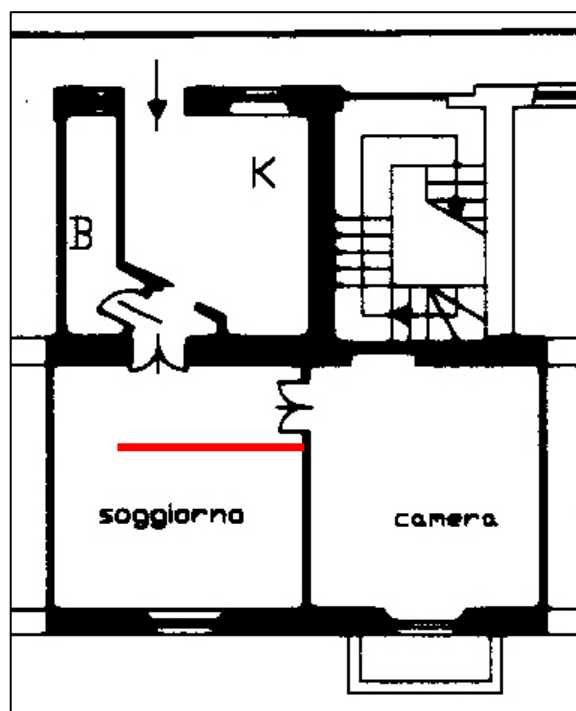


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 26.07.2021

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	62,65	100%	62,65
Balcone	mq.	2,10	30%	0,63
Cantina	mq.	5,40	25%	1,35
		70,15		64,63
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della

vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2023 – Provincia di Milano – Comune di Milano
Fascia/zona: Periferica – MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA - Codice zona: D18 – Microzona 40
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:
valore di compravendita da € 2.000,00/mq. a € 2.500,00/mq.
- TeMA (Camera di Commercio) 1° semestre 2023
Comune di Milano/Settore Sud – Ripamonti / Vigentino
Quotazioni di appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:
valore di compravendita da € 2.500,00/mq. a € 2.800,00/mq.
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web
- Portale Aste del Tribunale di Milano

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/4	64,63	€ 2.800,00	€ 180.964,00
				€ 180.964,00

9.4 Adeguamenti della stima

Riduzione del valore dell'8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) e ulteriore 3% considerata l'incertezza in ordine allo stato edilizio del fabbricato a causa di irreperibilità di pratiche edilizie inerenti modifiche interne dell'unità immobiliare oggetto del procedimento, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito.

• VALORE LOTTO	€ 180.964,00
• Riduzione del valore del 8% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 14.477,12
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e di ripristino a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.150,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	-€ 2.784,89
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 162.551,99

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 21 dicembre 2023

I'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetria

- all. 01- Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis);
- all. 02 - Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis);
- all. 03 - Visura storica per subalterno;
- all. 04 - Planimetria catastale;
- all. 05 - Videomapa/estratto di mappa;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);
- all. 07 - Certificazione notarile in atti + integrazione;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 10 - Estratto conto spese condominiali aggiornato al 20.12.2023; Reg. di Condom.; CIS emesso in data 31.07.2021;
- all. 11 – Richiesta accesso atti dell' 11.06.2018 PG 235621/2018;
- all. 12 – Richiesta accesso atti del 12.06.2020 PG 246506/2020;
- all. 13 – Lettera d'irreperibilità del fascicolo edilizio relativa alla richiesta accesso atti dell' 11.06.2018;
- all. 14 – Comunicazione archivio storico per irreperibilità atti di fabbrica;
- all. 15 – Richiesta accesso atti Ufficio Condono.